

Debat Eerste Kamer

Wonen

23 april 2024

Position paper IPO



Wonen en bestaanszekerheid

De woningmarkt is uit balans, er is een groot tekort aan woningen. Dat bedreigt de bestaanszekerheid van veel mensen. Zonder een huis komen werk, gezinsvorming en iemands sociale netwerk onder druk te staan. Bij een hoge huur of hypotheek dreigen schulden of dakloosheid. Zonder betaalbare woning geen bestaanszekerheid.

“Zonder betaalbare woning geen bestaanszekerheid.”

Regie voeren alleen is niet genoeg

Regie van de overheden is nodig om de woningnood te verminderen. Doen we dat niet, dan zijn het eerst en vooral de kwetsbare groepen die daar het slachtoffer van zijn. De minister vertaalt deze overheidsregie nu naar wet- en regelgeving. De provincies steunen de hoofdlijn van de wet, maar er zijn ook kanttekeningen. Zo zijn er nu geen instrumenten voor de provincies opgenomen om te sturen op de betaalbaarheid van woningen. De coördinerende rol van provincies is wel nodig, zo merken we nu al rond de woondeals: we zetten gemeenten in beweging die terughoudend zijn met bouwen, we borgen de bouw van betaalbare woningen, we wegen belangen af en stimuleren samenwerking met corporaties en marktpartijen. In Nederland zetten we nu goede stappen, toch zal de woningschaarste flink groter worden als we geen *verdere* stappen zetten. Regie voeren alleen is niet genoeg.

Innovatie in de bouw en andere oplossingen

Voordat we de *belangrijkste* oplossing voor de woningnood benoemen, moet gezegd zijn dat er geen alomvattende oplossing is. Op heel veel vlakken zijn stappen nodig, waarbij **innovatie in de bouw** belangrijk is om tot lagere kosten te komen, om te versnellen, om de stikstofuitstoot te verminderen en om in te spelen op personeelstekorten. Fabrieksmatige en circulaire bouw vormen de toekomst. De overheid kan bijdragen middels kennisdeling en door te zorgen voor standaardisering van regels, zodat niet in elke gemeente dezelfde procedures doorlopen hoeven te worden.

Ook **sectorale regelgeving** vanuit diverse ministeries belemmert de woningbouw. Zo willen we bij treinstations te bouwen en tegelijk is dat vaak lastig en kostenverhogend vanwege regels rond geluid. Vernieuwing van het

grondbeleid kan bijdragen aan het drukken van onrendabele toppen.¹ En meer personeel bij de **Raad van State** verkort de doorlooptijden, waardoor de bouw versnelt en de rente-kosten van bouwprojecten dalen. Ook zijn er kansen de **bestaande voorraad** beter te benutten. Tot slot zijn maatregelen rond netcongestie, stikstof en drinkwater belangrijk. Vooral **netcongestie** baart ons grote zorgen, het gebrek aan oplossingen kan komende vijf jaar heel veel woningbouw frustreren.

De belangrijkste oplossing

Wat is de *belangrijkste* oplossing voor de woningcrisis? Alle genoemde zaken kunnen bijdragen, maar het eerlijke verhaal is ook dat rijksinvesteringen onmisbaar zijn om de crisis op te lossen, en dat zullen *structurele* investeringen moeten zijn. Want een woningbouwplan heeft een doorlooptijd van vijf tot vijftien jaar, zeker bij grootschalige opgaven. Een opgave van *structurele* aard vraagt om *structureel* beleid en om *structurele* financiering. Stabiliteit is nodig om tot realisatie te komen.

Op de rijksbegroting is weliswaar € 7 miljard gereserveerd voor de woningmarkt, maar dat bedrag

“Voor het oplossen van de woningcrisis is een miljard niet voldoende.”

bestaat voor ruim 80% uit huurtoeslagen. Voor woningbouw is nu structureel minder dan € 1 miljard (0,2% van de rijksbegroting) beschikbaar. En dat miljard voor woningbouw wordt ad hoc uitgegeven, vooral via de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls. Naast dat miljard (en de afschaffing van de verhuurderheffing voor corporaties) is nu alleen incidenteel geld beschikbaar. Voor het oplossen van de woningcrisis is een miljard niet voldoende. Voor de woningbouw is **structureel € 3 tot € 5 miljard** nodig, daarover bestaat breed consensus.² Waar moet dit geld aan besteed worden?

Vier zaken zijn wezenlijk om in te investeren:

1. Allereerst is dekking van de **publieke onrendabele toppen** nodig. Voor veel woningbouw is de uitkoop van een bedrijf nodig, een ontsluitingsweg, de sanering van grond, extra groen tegen hittestress of geluidswerende maatregelen. Deze investeringen kunnen vaak niet worden bekostigd uit de opbrengsten van woningverkoop. Zonder rijksbijdragen hiervoor is het ook niet mogelijk om voldoende betaalbare woningen te bouwen. Daardoor zal een woning voor veel mensen buiten bereik blijven. Alles bij elkaar zijn hiervoor miljarden nodig.³
2. Voor de woningbouw is de bijdrage van **woningbouwcorporaties** cruciaal, zij staan voor een derde van de opgave. Het huisvesten van alle aandachtsgroepen is niet uitvoerbaar als corporaties hier niet in slagen. Wij

¹ Zie de kamerbrief 'Modernisering van het grondbeleid' van 19 juni 2023 van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

² Hierover bestaat consensus bij partners rond de Uitvoeringsagenda Wonen (februari 2024), waaronder IPO, VNG, Aedes en marktpartijen.

³ Zie bijvoorbeeld het rapport *Publieke onrendabele toppen bij woningbouw in Gelderland* van Stadkwadraat (december 2023).

zien dat woningcorporaties nu investeren, maar zonder extra financiële armslag zijn zij daar na 2030 al niet meer toe in staat, dan is het geld op.⁴

3. Als er meer woningen gebouwd gaan worden, moeten deze worden ontsloten. Daarom zijn **investeringen in mobiliteit** (openbaar vervoer, fietspaden en wegen) nodig, om ervoor te zorgen dat mensen naar hun werk, school of familie kunnen reizen. Op dit moment worden toegezegde projecten niet uitgevoerd en perspectief op structurele middelen ontbreekt.
4. Het tekort aan **ambtelijke capaciteit** is ook zorgelijk. Marktpartijen en corporaties wachten nu vaak op plannen van gemeenten en op vergunningen van provincies. De rijksoverheid voorziet nu in *incidentele* steun, dan is dure inhuur van tijdelijke mensen vaak de enige optie. Voor het *structureel* versterken van de ambtelijke capaciteit is *structureel* budget nodig.

Deze investeringen overstijgen wat gemeenten en provincies financieel kunnen dragen. En, nota bene, ook in het verleden zijn bijdragen van de rijksoverheid altijd nodig geweest, zoals bij de VINEX-locaties of via premie-A-koopwoningen. Structurele rijksinvesteringen zijn de *belangrijkste* oplossing voor de wooncrisis in Nederland. Al bij het ondertekenen van de regionale woondeals is dit benoemd als voorwaarde, maar het ontbreekt nu aan wederkerigheid om de afspraken te kunnen realiseren.

Aandacht voor de bestaande voorraad

Nieuwbouw is broodnodig, maar het is belangrijk om niet uit het oog te verliezen dat er ook in de **bestaande voorraad** forse uitdagingen liggen. Mensen die wonen langs de randen van Nederland en in kwetsbare wijken lijden als eerste onder weinig inzet op herstructurering en verduurzaming in de bestaande voorraad. Huishoudens met te weinig geld voor verduurzaming lopen stevige risico's op dalende woningprijzen en stijgende energiekosten. Dat raakt hun bestaanszekerheid heel direct.

“Mensen die wonen langs de randen van Nederland lijden als eerste onder weinig inzet op herstructurering en verduurzaming.”

De invloed van demografie en migratie

In het debat raken woningbouwopgaven nu verweven met vragen rond demografie en migratie. Dat is terecht, want die twee raken elkaar. Recent zijn hierover rapporten verschenen.⁵ Als wijzigingen in het migratiebeleid wenselijk zijn, laten deze rapporten ook zien dat dat niet op korte termijn tot grote veranderingen in de woningbehoefte leidt. De al opgelopen achterstand verdwijnt dan ook niet ineens. De noodzaak in woningbouw te investeren blijft daarom ook bestaan bij ander migratiebeleid.

⁴ Zie de *Actualisatie financiële doorrekening* van ABF en Ortec Finance (juni 2023) en de kamerbrief 'Financiële haalbaarheid investeringen corporaties en lokale prestatieafspraken 2023' van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 16 juni 2023.

⁵ Zie het rapport van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen (januari 2024) en het rapport *Migratie als motor* (juni 2023).